LE POINT EN RECHERCHE

January 2004

Série socio-économique 04-013

L'ASSURANCE DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE : UNE ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

Introduction

En juin 2003, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'organisme fédéral responsable de l'habitation, a fourni à Deloitte & Touche L.L.P. (Deloitte & Touche) les paramètres et un cadre pour la réalisation d'une étude sur les questions relatives à l'assurance dans le secteur de la construction résidentielle.

Pendant les trois dernières années, les constructeurs d'habitations ont indiqué que l'assurance des travaux de construction est un domaine qui pose énormément de problèmes. Ils ont fait état de primes et de franchises plus élevées, de niveaux de couverture réduits, de nouvelles conditions essentielles rattachées aux polices ainsi que de refus d'assurer. Ces changements récents inquiètent le secteur de l'habitation en raison du coût et de la disponibilité d'assurance. Le coût de l'assurance finit par avoir un effet sur l'abordabilité du logement et sur la rentabilité des activités commerciales des constructeurs d'habitations.

L'étude a été conçue de manière à atteindre les objectifs clés suivants :

- Parvenir à comprendre les questions liées à l'assurance contre les risques des constructeurs;
- parvenir à comprendre les questions liées à l'assurance de responsabilité post-construction.

Methodologie

Dans le cadre de la recherche primaire, nous avons mené des entrevues auprès de constructeurs de logements neufs, de rénovateurs, de sous-traitants et de promoteurs (« les constructeurs ») ainsi que de compagnies d'assurance (« les assureurs ») et courtiers, d'institutions financières et de diverses associations et organisations intéressées dans tout le Canada. La liste finale de la population (181 compagnies et organisations) comprenait des participants de toutes les régions du Canada et englobait des organisations et compagnies de toutes tailles, offrant des produits de tous genres et représentant toutes les zones géographiques d'exploitation. Deloitte & Touche a mis au point et uniformisé cinq guides d'entrevue pour le volet de la recherche primaire, soit un pour chacun des principaux groupes d'intervenants clés dans l'environnement de l'assurance du secteur canadien de la construction résidentielle.

Dans la population définie, nous avons communiqué avec 100 % des organisations et leur avons demandé de remplir un questionnaire et de se prêter à une entrevue. Ainsi, les réponses à l'étape de la collecte des données du volet de la recherche primaire étaient entièrement axées sur l'intérêt individuel à l'égard de la participation à l'étude. Chacune des compagnies incluses dans la population de constructeurs a reçu une lettre de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (l'ACCH) expliquant la nature et le but du projet et l'invitant à participer à l'étude. À la mi-juin 2003, tous les principaux intervenants cernés dans la population définie (y compris les participants parmi les constructeurs) ont reçu une lettre de Deloitte & Touche expliquant les détails du projet et du processus d'entrevue. Nous avons joint à chaque lettre une copie du guide d'entrevue approprié afin d'aider les compagnies et organisations intéressées à se préparer à l'entrevue.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

63373

Après avoir reçu la lettre de Deloitte & Touche, chaque membre de la population définie a reçu au moins un appel téléphonique d'un membre de l'équipe du projet, invitant la personne à participer au processus de recherche primaire. (Nous avons fait environ 425 appels téléphoniques de suivi. En moyenne, chaque membre de la population définie a reçu 2,3 appels téléphoniques de suivi.) Si le participant le demandait, nous assurions aussi un suivi par courriel ou télécopieur. La période d'entrevue totale a duré 60 jours (du 27 juin au 26 août 2003). Pendant cette période, des entrevues à intervalles d'une heure étaient prévues, et la durée totale de l'entrevue s'est établie à 60 minutes en moyenne.

La participation au processus d'entrevue a été positive dans tous les principaux groupes d'intervenants clés, les taux de réponse variant entre 20 et 100 %. Étant donné le taux de réponse global de 28,17 %, les réponses des participants aux entrevues devraient normalement être considérées comme représentatives de l'ensemble des intervenants clés (voir la pièce 1). En conjugaison avec les constatations de la recherche secondaire tirées du processus d'analyse de la documentation, les résultats des entrevues peuvent être considérés comme un indicateur valide de l'environnement actuel de l'assurance dans le secteur de la construction résidentielle.

Deloitte & Touche a également fait un examen approfondi des données secondaires dans quatre domaines :

- Les secteurs de la construction ainsi que de l'assurance;
- la documentation;
- les polices;
- la réglementation.

Nous avons rassemblé un large éventail de renseignements de diverses sources, comprenant :

- Les bases de données exclusives de Deloitte & Touche;
- les résultats déjà publiés de recherches effectuées par des organismes comme ACCH, SCHL, le bureau d'assurance du Canada (BAC) et la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI);
- des publications de corps de métiers et des secteurs;
- les nouvelles et des articles sur les actualités;

Pièce 1– Résumé de la population interviewée et des détails des échantillons

Type de participant	Description	Nbre de participants joints, nbre d'entrevues menées, taux de réponse (%)												
		BC	AB	SK	MB	ON	QC	NB	NS	PEI	NL	YK NT,NU	National	TOTAL
Constructeurs de logements neufs, sous-traitants, promoteurs, renovateurs	Joints (nbre)	23	17	12	8	54	16	6	19		4	1		160
	Interviewés (nbre)	3	4	1	1	20	1	1	1		0	0		32
	Taux de réponse (%)	13.0 %	23.5 %	8.3 %	12.5 %	37.0 %	6.3 %	16.7 %	5.3 %		0 %	0 %		20,0 %
Assureurs, courtiers	Joints (nbre)						1						11	12
	Interviewés (nbre)						1						10	11
	Taux de réponse (%)						100.0 %						90.9 %	91,7 %
Organisations, associations	Joints (nbre)						1						3	4
	Interviewés (nbre)						1						3	4
	Taux de réponse (%)						100.0 %						100.0 %	100,0 %
Institutions financières, prêteurs	Joints (nbre)												5	5
	Interviewés (nbre)												4	4
	Taux de réponse (%)												80.0 %	80,0 %
Total global	Joints (nbre)													181
	Interviewés (nbre)													51
	Taux de réponse (%)													28,17 %
Commentaires	- Les taux de réponse présentés sont calculés en se fondant sur : (nbre de participants joints / nbre d'entrevues complétées) - On a atteint un taux de réponse global de 28,17 % auprès des participants de toutes les provinces inclus dans la population interviewée													

- une vaste recherche sur Internet;
- des documents exclusifs d'organisations et de compagnies;
- des survols de la réglementation;
- d'autres recherches externes.

Les constatations clés sont tirées des entrevues ou des documents utilisés pendant la recherche secondaire et ne sont pas des opinions exprimées par Deloitte & Touche.

Contexte

Au Canada, les constructeurs d'habitations obtiennent une protection qui peut prendre diverses formes, y compris:

- L'assurance contre les risques des constructeurs, dédommage de la perte d'un immeuble en construction ou des dommages causés à un immeuble en construction (l'assurance est normalement souscrite pour un montant précis sur l'immeuble et n'est en vigueur que pendant la construction, la protection inclut habituellement le feu, les garanties annexes, le vandalisme et les dommages causés par des actes de malveillance);

- l'assurance de responsabilité civile-chantier, habituellement accordée pour les grands projets de construction résidentielle, qui est coordonnée de manière à s'appliquer à tous les risques de responsabilité (par exemple, une seule police d'assurance de responsabilité civile-chantier pourrait protéger tous les entrepreneurs travaillant à un projet particulier);

- l'assurance de responsabilité civile - formule générale, protège l'assuré, selon les modalités du contrat, contre les demandes de règlement pour blessures corporelles ou dommages à la propriété qui sont imputables à la négligence de l'assuré.

Ensemble, ces types d'assurance, qu'on les achète pour un chantier unique ou pour obtenir une couverture continue, protègent les constructeurs des pertes et de la responsabilité tout au long et après l'achèvement des projets de construction, en plus de servir de moyen de garantir les intérêts financiers des parties associées au(x) projet(s). Des garanties peuvent se rattacher à l'assurance, lesquelles sont des exigences que doit remplir l'assuré en tant que condition de l'assurance et une forme d'assurance contre les vices cachés de produits ou de la construction.

Constatations clés de la recherche primaire sur les produits d'assurance : Réponses des constructeurs et des associations de constructeurs

Les primes d'assurance augmentent plus rapidement que les coûts de construction:

- 81,3 % des constructeurs interrogés ont dit qu'actuellement, les coûts de l'assurance augmentent plus rapidement que les coûts de construction.

Diminution de la disponibilité d'assurance pour le marché de la construction résidentielle (les assureurs se retirent du marché et réduisent les limites de couverture):

- 84,4 % des constructeurs interviewés ont indiqué que des assureurs ont quitté le marché pendant les trois dernières années;
- 12,4 % des constructeurs ont indiqué qu'on avait refusé de les assurer pendant les 12 à 36 derniers mois. Dans tous les cas, les constructeurs ont mentionné la limitation de la capacité de l'assureur. 9,4 % des constructeurs ont aussi indiqué qu'on avait refusé de les assurer en raison du retrait d'assureurs du marché, du secteur d'activité ou de la zone géographique;
- les trois quarts des constructeurs qui ont dit s'être fait refuser de l'assurance ont dû accepter des niveaux de couverture inférieurs.

Les constructeurs ont indiqué que le nombre de conditions essentielles imposées ont fait augmenter le coût de la construction :

- 50 % des constructeurs ont signalé une hausse générale du nombre de conditions essentielles imposées pour les projets de construction et 37,5 % ont dit que cette tendance à l'augmentation des conditions essentielles a aussi provoqué une hausse des coûts de construction pendant les 12 à 36 derniers mois;
- 9,4 % des constructeurs ont indiqué que cette augmentation représente de 1 à 2 % du coût de construction, 3,1 % ont indiqué une hausse de 3 à 5 % du coût de construction, et un pourcentage égal (3,1 %) ont fait état d'une augmentation de 5 à 7 % du coût de construction provoqué par le nombre accru de conditions essentielles visant les projets de construction.

En général, les constructeurs ont tendance à ne pas présenter de demande de règlement pour les pertes liées au vol et au vandalisme; les pertes attribuables au vol et au vandalisme sont

considérées comme un coût des affaires :

- 68,8 % des constructeurs ont indiqué qu'au cours des trois dernières années, ils avaient eu des pertes pour lesquelles ils auraient pu être indemnisés, mais qu'ils n'avaient pas présenté de demande de règlement. Parmi ces répondants, 28,1 % ont dit que les pertes étaient inférieures à 5 000 $, alors que 15,6 % de plus ont affirmé que les pertes pour lesquelles ils n'avaient pas demandé d'être indemnisés variaient entre 5 000 $ et 14 999 $.

Les constructeurs augmentent les limites de leurs franchises :

- En décrivant les mesures qu'elles avaient prises récemment pour compenser la hausse des coûts d'assurance, 31,3 % des entreprises de construction ayant participé à l'étude ont indiqué qu'elles avaient augmenté les limites de leurs franchises pendant les trois dernières années.

Primes d'assurance :

- Lorsque nous leur avons demandé d'indiquer les tendances qu'ils prévoyaient dans le domaine de l'assurance pendant les trois prochaines années, 34,4 % des constructeurs ont mentionné des augmentations des primes, alors que 34,4 % de plus s'attendaient à ce que les primes d'assurance se stabilisent.

Les constructeurs envisagent d'autres formes de couverture (auto-assurance, regroupement d'achat d'assurance et (ou) co-assurance), mais la faisabilité de ces méthodes pose des problèmes :

- Lorsque nous leur avons demandé de cerner des tendances possibles dans le secteur de l'assurance pendant les trois prochaines années, 43,8 % des constructeurs répondants ont mentionné l'auto-assurance en tant que nouvelle solution de rechange, et 62,5 % considéraient aussi la co-assurance et le regroupement d'achat d'assurance comme des formes de protection de remplacement possibles pendant cette même période;
- ces répondants étaient incertains, pour diverses raisons, de la viabilité de ces options.

Besoin de communication :

- 75 % des constructeurs répondants ont indiqué qu'une communication accrue était nécessaire entre le secteur de la construction et celui de l'assurance;
- les commentaires des associations indiquaient un besoin de communication concernant la gestion des risques et l'adoption de pratiques exemplaires.

Constatations clés de la recherche primaire sur le produit d'assurance : Réponses des assureurs, courtier et des associations d'assureurs

Conditions:

- Toutes les compagnies d'assurance (100 %) et tous les courtiers (100 %) qui ont participé à l'étude ont indiqué que l'utilisation de conditions essentielles dans les polices d'assurance de projets de construction résidentielle avait augmenté pendant les trois dernières années;
- lorsque nous leur avons demandé de prévoir les tendances de l'assurance pour la construction résidentielle pendant les trois prochaines années, 87,5 % des assureurs participants et 66,7 % des courtiers participants ont indiqué que l'utilisation accrue de conditions essentielles se maintiendrait.

Les primes d'assurance pourraient se stabiliser :

- 87,5 % des assureurs interviewés et 100 % des courtiers participants ont indiqué que les primes pour la construction résidentielle pourraient se stabiliser pendant les trois prochaines années;
- lorsqu'on leur a demandé quelles pourraient être les tendances de l'assurance à prévoir pendant les 36 prochains mois, 100 % des associations d'assureurs ont également indiqué qu'on pourrait assister à une stabilisation des primes pendant cette période.

Besoin de communication :

- Tous les répondants du secteur de l'assurance (100 % des assureurs et 100 % des courtiers) ont mentionné le besoin d'accroître la communication entre le secteur de la construction et celui de l'assurance;
- 75 % des assureurs ont donné à entendre qu'une communication accrue concernant les attentes et les enjeux clés des deux industries était nécessaire;
- 100 % des courtiers ont donné à entendre qu'il faut établir un dialogue sur les préoccupations des secteurs;
- les commentaires des associations indiquent le besoin de communication sur la gestion des risques et l'adoption de pratiques exemplaires. (L'Insurance Brokers Association of Ontario a mis au point un nouveau cours sur la construction résidentielle à l'intention des courtiers.)

Constatations clés de la recherche primaire sur le marché de l'assurance : Réponses des assureurs, courtier et des associations d'assureurs

Réduction de la capacité pendant les trois dernières années :

- Toutes les compagnies d'assurance participantes (100 %) et 66,7 % des courtiers répondants ont indiqué qu'au cours des trois dernières années, il y a eu une diminution du nombre d'assureurs offrant une couverture au secteur de la construction résidentielle.

Durcissement du marché pour l'assurance commerciale:

- 37,5 % des assureurs interrogés et tous les courtiers (100 %) participant à l'étude ont signalé un durcissement du marché de l'assurance.

Les sinistres catastrophiques sont un facteur qui influe sur les prix de l'assurance :

- Lorsque nous leur avons demandé quels facteurs avaient le plus influencé la hausse des primes pendant les trois dernières années, 75 % des assureurs interviewés et 100 % des courtiers participants ont mentionné les sinistres catastrophiques (comme Liberty Walk à Calgary) comme ayant eu un des impacts les plus importants.

La capacité d'assurance augmente sur le marché :

- À l'heure actuelle, une nouvelle capacité apparaît sur le marché grâce à des programmes comme l'Encon Wood Frame Builder Risk Insurance Program (programme d'assurance contre les risques des constructeurs d'habitations à ossature de bois de Encon);
- lorsque nous leur avons demandé de prévoir les tendances dans le secteur de l'assurance ayant trait à la construction résidentielle, 75 % des assureurs et 100 % des courtiers enquêtés ont mentionné des hausses possibles de la capacité pendant les trois prochaines années.

Il se peut qu'un plus grand nombre d'assureurs s'implantent sur le marché maintenant que les coûts ont augmenté :

- Compte tenu de ce qu'on perçoit comme une hausse des profits, 62,5 % des compagnies d'assurance ayant participé à l'étude et 100 % des courtiers interrogés prévoyaient une hausse possible du nombre d'assureurs souscrivant des projets de construction résidentielle pendant les trois prochaines années.

Il se peut que certains assureurs augmentent le montant qu'ils sont prêts à assurer :

- Lorsque nous les avons interrogés sur les niveaux prévus de souscription, 37,5 % des assureurs enquêtés prévoyaient une hausse des niveaux de souscription pour la construction résidentielle pendant les trois prochaines années.

Le BAC travaille à l'établissement de nouveaux libellés et conditions essentielles standard pour les polices :

- Lorsque nous les avons interrogés sur les tendances prévues de l'assurance pour la construction résidentielle, 37,5 % des assureurs prévoyaient la possibilité qu'il se dessine une tendance vers l'établissement de libellés standard pendant les trois prochaines années.

Constatations clés de la recherche primaire sur la structure du secteur de l'assurance : Réponses des assureurs, courtiers et des associations d'assureurs

Les tarifs pour toutes les polices commerciales ont augmenté pendant les trois dernières années et la souscription a été beaucoup plus rigoureuse:

- 75 % des assureurs et 100 % des courtiers ont mentionné des hausses des tarifs pendant les trois dernières années;
- de même, 75 % des compagnies d'assurance interrogées et 100 % des courtiers participants ont indiqué que les critères de souscription étaient devenus plus rigoureux pendant cette même période.

Constatations clés de la recherche primaire sur le marché du crédit : Réponses des prêteurs

Aucun changement des niveaux du crédit pour la construction résidentielle n'est prévu pour les trois prochaines années :

- 75 % des prêteurs participants ne s'attendent à aucun changement des niveaux de crédit pour la construction résidentielle pendant les trois prochaines années.

Les établissements prêteurs examinent de plus près les besoins d'assurance des emprunteurs :

- La moitié des prêteurs répondants (50 %) ont affirmé approfondir leur examen des besoins d'assurance de leurs clients du secteur de la construction résidentielle.

Exigences plus rigoureuses en matière d'assurance pour les constructeurs voulant obtenir un financement :

- Parmi les prêteurs interrogés, 75 % ont dit insister davantage pour que leurs clients de la construction résidentielle respectent les conditions essentielles prévues dans les polices d'assurance s'ils veulent obtenir un financement.

Constatations clés de la recherche secondaire : Produit d'assurance

Pendant les trois dernières années, certaines tendances ont vu le jour dans le domaine de l'assurance, y compris la hausse des primes pour les polices d'assurance des entrepreneurs en construction, la diminution des couvertures maximales et l'augmentation de la fréquence des refus d'assurer. L'ampleur de ces tendances varie au niveau du projet individuel et de la compagnie.

Les assureurs imposent des primes et des franchises beaucoup plus élevées, et en plus, ils intègrent un libellé beaucoup plus restrictif concernant la couverture dans les polices afin de réduire la tendance aux pertes imputables au transfert des risques (des sous-traitants à l'entrepreneur, ou l'inverse) et aux demandes d'indemnisation pour vices de construction.

Les constructeurs ont eu de la difficulté à obtenir une couverture (ce qui comprend le refus d'assurer) et un petit pourcentage ont été incapables d'obtenir quelque couverture que ce soit.

On trouve de plus en plus de langage limitatif (exclusions et conditions essentielles) dans les polices nouvelles et renouvelées.

Le libellé des polices demeure non normalisé sur le marché de la construction résidentielle.

La jurisprudence récente découlant de demandes de règlement a imputé la responsabilité aux constructeurs.

La fréquence des demandes de règlement demeure stable, mais l'importance et le coût des règlements augmentent.

Les constructeurs ont commencé à augmenter volontairement les limites des franchises.

Les constructeurs essaient de compenser et de réduire les hausses des primes par divers moyens, y compris les renouvellements anticipés, le changement d'assureurs, l'augmentation des franchises, l'établissement de programmes structurés de gestion et de transfert des risques, l'établissement de prévisions plus précises des coûts, l'auto-assurance, la diminution de la couverture, l'éducation des assureurs concernant les activités de la compagnie, la négociation des conditions des polices et la renonciation à la présentation de demandes de règlement lorsque cela n'est pas nécessaire.

Aux États-Unis, les entreprises de construction ont tendance à recourir de plus en plus à l'auto-assurance.

Constatations clés de la recherche secondaire : Marché de l'assurance

Les taux augmentent et la capacité diminue depuis trois ans (durcissement du marché).

L'expérience postérieure au 11 septembre du Canada dans le domaine de l'assurance est assez semblable à celle du marché international de l'assurance.

Les diminutions récentes de l'offre d'assurance aux marchés de la construction résidentielle ont été accompagnées d'une augmentation de la demande d'assurance.

Moins d'assureurs sont disposés à souscrire de l'assurance pour la construction résidentielle et ceux qui sont prêts à le faire exigent beaucoup plus de renseignements de façon continue.

Les primes d'assurance de responsabilité augmentent dans tous les secteurs, mais les entrepreneurs, et notamment les constructeurs de collectifs d'habitation, sont parmi les plus durement touchés.

Les préoccupations concernant le nombre croissant de litiges pour vices de construction font en sorte que les collectifs d'habitation sont étiquetés comme étant des projets à risque élevé en raison de la possibilité qu'une défectuosité se répète.

L'incertitude concernant l'ampleur et les répercussions des risques liés à la moisissure suscite de plus en plus de préoccupations et attire de plus en plus l'attention du secteur de l'assurance aux États-Unis.

Conclusion

Selon les recherches effectuées, il y a eu un durcissement du marché pour tous les types d'assurance commerciale pendant les trois dernières années. Cela désigne un environnement caractérisé par des augmentations des prix et des réductions de la capacité de souscrire de l'assurance. Le marché a réagi aux événements

du 11 septembre, aux diminutions de la capacité de réassurance, aux mauvais résultats techniques et à un climat d'investissement difficile.

La disposition de l'industrie des assurances à assurer les projets de construction résidentielle a été particulièrement faible par suite des incendies catastrophiques hautement médiatisés qui ont eu lieu sur les chantiers de construction à divers endroits au Canada, ainsi que de l'apparition de nouveaux risques, comme la moisissure et le terrorisme. Le marché de l'assurance pour la construction résidentielle se contracte : la tolérance au risque est moins grande et moins de compagnies sont actives sur le marché.

Directeur de projet : Eric Tsang

Rapport sommaire sur les constatations: *L'Assurance dans le secteur de la construction résidentielle: une analyse de l'environnement, Rapport sommaire sur les constatations*

Rapport de recherche: *L'Assurance dans le secteur de la construction résidentielle: une analyse de l'environnement, Rapport détaillé sur les constatations*

Consultant de recherche : Deloitte & Touche LLP

Pour trouver d'autres feuillets documentaires de la série *Le point en recherche*, et aussi d'autres produits d'information, veuillez visiter notre site Web à :

www.schl.ca

ou communiquer avec :

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa ON K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274
Courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170